

AVALUÓ DE VIVIENDA

Solicitante: GUSTAVO GATJENS ORTIZ

Distribución

Cochera: 1 Cocina: 1 Sala-Comedor: 1 Dormitorios: 3 Pasillos: 0 Oficina: 0 Pilas: 1
 Sala: 0 Comedor: 0 Sala-Comedor-Cocina: 0 Baños: 2 Corredor: 0 Sala T.V.: 0 Otros: 0

Estado de conservación general de la edificación

Excelente (O) Bueno (B) Regular (R) Malo (M) Péximo (DM)
 Muy bueno (MB) Deficiente (D) Intermedio (I) Muy malo (MM)

Materiales predominantes

Sistema constructivo:	Bloques de Concreto	Tapias:	Bloques de Concreto
Paredes exteriores:	Bloques de Concreto	Cornisa:	No existe
Paredes interiores:	Bloques de Concreto	Rodapié:	Madera
Pisos:	Cerámico	Enchapes:	Completos
Entrepiso:	No aplica	Puertas:	Madera
Cielos:	Gypsum	Ventanería:	Marcos de Aluminio, vidrio fijo, Celocias
Escaleras:	No aplica	Closets:	En Dormitorios
Estructura de techo:	Hierro Galvanizado	Pintura:	Completa
Cubierta:	Laminas de Hierro Galvanizado	Mueble cocina:	Completos
Canoas y bajantes:	Hierro Galvanizado	Mueble baño:	No Tiene
Tapicheles:	Fibrocemento	Pilas:	Concreto Lujado
Aleros:	Fibrocemento	Fregadero:	Acero Inoxidable
Instalación eléctrica:	Entubada	Portones:	Completos en Fachada
Disposición aguas negras:	Red Cloaca	Contrpuerta:	Completo
Loza sanitaria:	Economica	Ventilac. e iluminac.:	Patio de Luz Interno
Sistema agua potable:	Tubería 1/2 PVC	Verjas y/o rejas:	Fachada
Muros:	No hay	Otros:	No tiene

Se han realizado modificaciones y/o ampliaciones:

No Si

Describe:

Construcción de 22,5 m² con antigüedad de tres años y Techado de Jardin , Terminación de Cochera con 6 años de antigüedad

Observaciones:

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Descripción	Área (m ²)	Precio Unitario (€/m ²)	Valor Reposición Nuevo (VRN) (€)	Vida Útil Total (años)	EDAD (años)	Método de Ross Heidecke			Valor Actual (€)	Depreciación Unitaria (€/m ²)	Vida Útil Remante (años)
						Estado	Factor Estado	Factor Deprec.			
Vivienda	89,00	300.000,00	26.700.000,00	60	8	MB	2,00	0,98	24.189.013,33	271.786,67	52
Sub-total 1									€24.189.013,33		

VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

Descripción	Área (m ²)	Precio Unitario (€/m ²)	Valor Reposición Nuevo (VRN) (€)	Vida Útil Total (años)	EDAD (años)	Método de Ross Heidecke			Valor Actual (€)	Depreciación Unitaria (€/m ²)	Vida Útil Remante (años)
						Estado	Factor Estado	Factor Deprec.			
Terminación de coch	40,00	200.000,00	8.000.000,00	60	6	MB	2,00	0,98	7.408.800,00	185.220,00	54
Construcción de jardi	22,50	250.000,00	5.625.000,00	60	3	MB	2,00	0,98	5.367.796,88	238.568,75	57
Sub-total 2											

Valor neto de reposición de la vivienda

€ 36.965.610,21

(Sbt 1 + Sbt 2)

Valor total del terreno

€ 12.171.200,00

Valor actual estimado del inmueble

€ 49.136.810,21

a- Área de lote:	152,14 m ²	d- % Cobertura actual:	100,00%
b- Área cubierta:	89,00 m ²	e- % Cobertura futura:	100,00%
c- Área de ampliación:	63,14 m ²	f- % Cobertura permitida:	75,00%

a- Área de lote según catastro
b- Proyección horizontal de la vivienda
c- Área de la ampliación a realizar

d- Resultado de dividir "b" entre "a" y multiplicado por 100
e- Resultado de realizar $[(b+c) / a]$
f- % cobertura máxima permitida por Plan Regulador, o Reglamento. (según sea el caso)

FOTOGRAFIAS



RECOMENDACION FINAL

Desde el punto de vista técnico, el suscrito recomienda, con base en la visita efectuada y con la documentación suministrada, que el inmueble valorado sea:

Aceptado **Rechazado** **Condicionado**

Justificación:

Apto según análisis del inmueble

Nombre del Valuador

Firma del Valuador

IC - 11332

Registro C.F.I.A.

Notas:

- 1- No se efectuaron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes.
- 2- Se declara bajo fe de juramento que el suscrito no tiene interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 3- El suscrito no se hace responsable por vicios ocultos que pueda presentar la edificación.
- 4- Se declara bajo fe de juramento que verifique las áreas de construcción.